

Markanvändningsavtal för detaljplanen för Energigränden och föravtal om överlåtelse av fastighet

Kommunstyrelsen 28.09.2026 § 258
945/10.00.00/2024

Beredare	kommungeodet Otso Kärkkäinen fornamn.efternamn@kirkkonummi.fi , tfn 09 29671 (växel)
Beslutsförslag	Kommundirektör Virpi Sailas Kommunstyrelsen 1 beslutar godkänna det bifogade markanvändningsavtalet för detaljplanen för Energigränden och föravtalet för fastighetsöverlåtelse, vars parter är Kyrksläatts kommun och Kiinteistö Oy Uudempi Kirkkonummen Kartanonranta (FO-nummer 3478768-1). 2 berättiga kommundirektören eller hennes ställföreträdare att göra smärre justeringar i avtalet och befullmäktiga kommundirektören att underteckna det. 3 beslutar att beslutet kan verkställas innan det har vunnit laga kraft. (143 § i kommunallagen)
Behandling	Det här ärendet behandlades före paragraf 257. Kommunutvecklingsdirektör Anna-Kaisa Kauppinen redogjorde för ärendet vid sammanträdet.
Beslut	Kommunstyrelsen beslutade enhälligt enligt beslutsförslaget.
För kännedom	Kiinteistö Oy Uudempi Kirkkonummen Kartanonranta
Redogörelse	Tomttjänsterna har förhandlat med markägaren om ett markanvändningsavtal för detaljplanen för Energigränden enligt 12 a kap. i lagen om områdesanvändning. På avtalsområdet gäller detaljplanen för Kolabacken, som vann laga kraft 17.2.2023.

Bakgrund

Kommunen och Kiinteistö Oy Kirkkonummen Kartanonranta har 20.8.2021 undertecknat markanvändningsavtalet för detaljplanen för Kolabacken och föravtalet för fastighetsöverlåtelse. Efter att detaljplanen för Kolabacken vunnit laga kraft har områden 13.11.2023 överlåtits till kommunen enligt föravtalet. Bland de överlåtna områdena ingår det närreklamationsområde som nu är föremål för en detaljplaneändring och Energigrändens gatuområde.

Genom delning av Kiinteistö Oy Kirkkonummen Kartanonranta har det uppstått ett nytt bolag, Kiinteistö Oy Uudempi Kirkkonummen Kartanonranta, som nu äger den fastighet som är föremål för markanvändningsavtalet för detaljplanen för Energigränden.

Avtal om inledande av planläggningen

Ett avtal om inledande av ändringen av detaljplanen för Kolabacken har undertecknats mellan kommunen och markägaren 13.3.2025. I avtalet har man kommit överens om målen för planändringen, utarbetandet av planen, kostnaderna för detta och tidtabellen.

Avtalsområdets detaljplaneändring

Avtalsområdets areal är ca 8,26 hektar och omfattar tomterna 1, 2 och 5 i kvarter 2257 i detaljplanen för Kolabacken och Energigrändens gatuområde samt ett närrekreationsområde på cirka 0,59 hektar. I detaljplaneändringen är målet att ändra detaljplanen så att den motsvarar markägarens utkast till tomtanvändning så att planen motsvarar behoven hos den aktör som är känd i dagsläget. I detaljplaneändringen stryks Energigrändens gatuavsnitt och ersätts med en vändplats som anläggs i början av vägen. Närrekreationsområdet (VL) i nordvästra delen av planändringsområdet har fogats till byggnadskvarteret. Detta har kompenserats genom att det skogbevuxna området i nordöstra delen av byggnadskvarteret anvisas som närrekreationsområde. I området finns naturtypsfigurerna 5 och 6 (färsk mo) och 4 (lundaktig mo / lund- eller örtkärr) i uppdateringen av naturuppgifterna om detaljplanen (bilaga 5 till planförslaget). I planändringen har byggnadskvarterets exploateringsstal minskats från $e=0,5$ till $e=0,45$. Som tilläggsmaterial ingår en karta över det kompenserade området.

Innehållet i markanvändningsavtalet

På grund av sänkningen av exploateringsstalet för byggnadskvarteret uppstår ingen värdestigning av markområdet, och därmed uppstår ingen markanvändningsersättning att betala. För att genomföra detaljplaneändringen ska man dock genom föravtal komma överens om behövliga byten av områden mellan kommunen och markägaren.

Genom föravtalet överlåter kommunen till markägaren, genom markbyte, den tomtedel som anvisas i detaljplaneändringen (två outbrutna områden), med en sammanlagd areal på cirka 9 367 m² (exploateringsstal $e=0,5$).

Markägaren överlåter i sin tur till kommunen, genom markbyte, en tomtedel enligt gällande detaljplan på cirka 5 770 m² (exploateringsstal $e=0,45$), som ska användas som närrekreationsområde, samt erlägger en mellanskillnad till kommunen.

Avtalets ikraftträdande

Enligt avtalsvillkor 4.3 i markanvändningsavtal träder avtalet i kraft då markanvändningsavtalet undertecknats och kommunstyrelsens beslut om godkännande av det och kommunfullmäktiges beslut om godkännande av detaljplanen har vunnit laga kraft.

Bilaga till föredragningslistan:

- markanvändningsavtal

Tilläggsmaterial till föredragningslistan:

- kalkyleringsprinciperna
- karta över kompenserat VL-område